



STUDIO TECNICO
DI INGEGNERIA AGRARIA E CIVILE
Dott. Salvatore De Franco
VIA MONTE GRAPPA 35/S
COSENZA

Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

procedura n. 154/2022 R.G.Esec.
Fascicolo: 50191
Creditore: Unicredit S.p.A./Itaca SPV srl/Do Bank
Debitore:
Giudice Dott. GIUSEPPE SICILIA

Data

Cosenza, 13/10/2023

II C.T.U.

Dott. Salvatore De Franco



Premessa

Il sottoscritto Dott. Salvatore De Franco con studio in Cosenza Via Monte Grappa 35/S, iscritto all'Ordine degli Agronomi e Forestali della provincia di Cosenza al n. 237 - e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza - categoria Dottori Agronomi, è stato nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe con provvedimento del 17/01/2023.

Dopo essere stato informato in merito al procedimento in oggetto - n. 154/2022 R.G.Esec., non trovandosi in nessuna delle condizioni previste dagli artt. 73 e 51 del c.p.c., in data 28/01/2023, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito quale Consulente Tecnico d'Ufficio con il mandato di svolgere i seguenti compiti:

- **“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :**

- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**
- oppure:**
- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

- **Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

- **se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**
- **se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.**

- **Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

- **se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- **In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

- **Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.**

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi**

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”.

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.



Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il Giudice dott. SICILIA GIUSEPPE dispone:

*che il perito **depositi** la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, **ne invii copia alle parti** secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att.cpc;*

fissa:

*l'udienza del **10.07.2023**, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita.*

Il 20/06/2023 il sottoscritto ctu ha chiesto una proroga di giorni 70, concessa dal G.E. dott Giuseppe Sicilia nell'udienza del 10/07/2023, pertanto, è stata fissata udienza per il prosieguo al 13/11/2023.

6

RELAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI

1 ESAME DOCUMENTI

Il sottoscritto C.T.U ha esaminato i documenti depositati dalla parte ricorrente e quella mostrata dall'esecutato durante il sopralluogo.

2 ITER OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., ha così condotto le operazioni peritali:

- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative e tutte quelle necessarie presso vari Enti di riferimento alla pratica;
- verifica stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- stima dell'immobile.

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.1 SOPRALLUOGO

In data 09 Marzo 2023 alle ore 14:30, si è svolto il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti nel Comune di Rende (CS), Sul posto oltre al sottoscritto erano presenti:

- avv. Emilia Francesca Arturi, in qualità di custode immobiliare;
-
-
- Avv., legale del debitore esecutato;

come da "Verbale di primo accesso del custode" (Allegato 2.1) sottoscritto dalle parti presenti al termine del sopralluogo alle ore 15:30.

Il sottoscritto CTU ha eseguito un secondo sopralluogo in data 18/07/2023, durante il quale sono stati fatti i rilievi per verificare se le divisioni dei vani e le dimensioni degli immobili pignorati corrispondessero alle planimetrie catastali. La verifica ha dato esito positivo. Sono stati rilevati, inoltre, le caratteristiche e la tipologia delle rifiniture in quanto elementi utili alla stima, rilievo fotografico e quant'altro.

3 CONTROLLO PRELIMINARE

3.1 Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2° c.p.c., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta in data 2 gennaio 2023, dal Notaio dott.ssa, notaio in, da cui si evince che in riferimento al *Verbale di pignoramento immobili del* a favore di *ITACA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264*, gli immobili pignorati, risultano intestati a:

- piena proprietà 1/ 1 su **autorimessa** o rimessa .
- piena proprietà 1/1 su **appartamento** di tipo civile in RENDE (CS) .
- piena proprietà 1/1 su **lastrico solare** in RENDE (CS)

Il notaio certifica che nel ventennio preso in esame, alla data del 30/11/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti in Rende, é pervenuta per atto di compravendita del

Al sig.gli immobili erano pervenuti giusto atto

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

7
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. del IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

- ✓ A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto SIENA PIAZZA SALIMBENI 3),
- ✓ contro Sede RENDE (CS) Codice fiscale capitale € 1.700.000,00 Totale € 3.400.000,00 Durata 30 anni

- ISCRIZIONE NN. del IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del Numero di repertorio emesso da TRIBUNALE Sede COSENZA

- ✓ A favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI Sede MILANO Codice fiscale 00348170101
- ✓ contro

capitale € 544.974,22 Totale € 250.000,00

- TRASCRIZIONE NN. del nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/10/2022 Numero di repertorio..... emesso da UFFICIALE G-1 UDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA

- ✓ A favore di ITACA SPV S.R.L. - Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264 (Richiedente: ITACA SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI n.1 CONEGLIANO (TV))
- ✓ contro

Nella relazione notarile si riporta, infine, che i beni pignorati risultano censiti come:

- Catasto fabbricati di RENDE (CS) Foglio.... Particella Subalterno Natura C6 Classe 3 Consistenza 35 mq Totale: 38 mq Totale escluse aree scoperte piena proprietà 1/1
- Catasto fabbricati di RENDE (CS) Foglio Particella Subalterno ... Natura A2 Classe 2 Consistenza 7,5 vani Totale: 145 mq - Totale escluse aree scoperte 133 mq - Rendita catastale Euro 987,72 Indirizzo piena proprietà 1/1
- Catasto fabbricati di RENDE (CS) Foglio ... Particella Subalterno Natura F5 Consistenza 167 mq piena proprietà 1/1

Per tutto quanto sopra descritto, il controllo preliminare si conclude affermando che:

- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, con allegati dati catastali, risale sino ad un atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (Al sig. i terreni erano pervenuti giusto atto in - sono stati ceduti alla società che ha realizzato i fabbricati di cui gli immobili pignorati fanno parte, **successivamente pervenuti all'esecutato con atto di compravendita del Numero di repertorio - Notaio Sede COSENZA** trascritto il

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

- I dati catastali attuali e storici dei beni pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale.

- Il sottoscritto ctu ha acquisito il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di ed inviati in data 1/09/2023 (allegato 3.1.1), da cui si evince che i coniugi e hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni.

4 RISPOSTA AI QUESITI: il ctu provveda a:

4.1

1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I beni pignorati risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Rende come:

- ✓ Catasto fabbricati di RENDE (CS) **Foglio** **Particella..... Subalterno** **Natura C6 Classe 3** Consistenza 35 mq Totale: 38 mq - Totale escluse aree scoperte 38 mq - Rendita catastale Euro 151,84 Indirizzo **piena proprietà 1/1**
 - Dati derivanti da: COSTITUZIONE del
 - Dati derivanti da: COSTITUZIONE
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO
 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.) Notifica effettuata con protocollo n. Annotazioni: classamento e rendita rettifica
 - Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
- ✓ **Catasto fabbricati di RENDE (CS) Foglio** **Particella..... Subalterno** **Natura A2 Classe 2** Consistenza 7,5 vani - Totale: 145 mq - Totale escluse aree scoperte 133 mq - Rendita catastale Euro 987,72 - **piena proprietà 1/1**
 - Dati derivanti da: COSTITUZIONE del
 - Dati derivanti da: COSTITUZIONE del
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del
 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.) Notifica effettuata con protocollo n. - Annotazioni: classamento e rendita rettifica
 - Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/ 11/2015
- ✓ **Catasto fabbricati di RENDE (CS) Foglio** **Particella** **Subalterno** **Natura F5** Consistenza 167 mq **piena proprietà 1/1**
 - Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del
 - Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

L'allegato 4.1.1 è la visura catastale storica per soggetto (esecutato), gli allegati 4.1.2 e 4.1.3 sono la visura catastale storica dei beni pignorati (appartamento e box), gli allegati 4.1.4 e 4.1.5 sono le planimetrie catastali dei beni pignorati (appartamento e box), estratti dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

La costruzione del fabbricato è stata realizzata con quattro fronti liberi, pertanto, risulta adiacente alle strade comunali ed una ampia area di corte.

L'appartamento confina con vano della scala B, appartamento sub. 38 scala B, con corte comune e con giunto tecnico verso appartamento sub.35 scala A.

Il box è collocato nel piano seminterrato e confina con altri box e con spazio di manovra.

Il lastrico solare posto al piano quarto confina con vano scala B, con corte del fabbricato e con altro lastrico solare.

L'immobile non è divisibile in lotti per la vendita.

4.2

2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

L'immobile pignorato è adibito a civile abitazione ed è attrezzato con arredi ed attrezzature del caso.

Durante il secondo sopralluogo in data 18 luglio 2023, si è ispezionato l'immobile, sito in via di Rende, piano primo ed il garage al piano seminterrato. Sono state verificate le dimensioni dell'appartamento sulla scorta della planimetria catastale 1:200, constatando che le dimensioni reali corrispondono a quanto riportato nella planimetria catastale. L'appartamento consta di un entrata salone stile open space con annessa camera da pranzo, una cucina ampia, dotata di mobile a penisola, che affaccia sul terrazzo lato ovest, un bagno padronale con vasca idromassaggio, uno studiolo con balconcino che affaccia sul terrazzo lato est, una camera da letto, oltre ad una camera da letto padronale con bagno di pertinenza. L'immobile presenta pavimento con mattonelle di buona fattura, in gres porcellanato, porte in legno massello del tipo medioidensit laccato a scrigno o a un'anta, con serratura, il bagno padronale con vasca idromassaggio e sanitari di prima scelta. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con alimentazione a gas o elettrico proveniente dall'impianto fotovoltaico di pertinenza. L'impianto fotovoltaico ha una potenza di 6 kW è posto sul lastrico solare in testa all'edificio di maggiore consistenza, non accessibile a meno di munirsi di scala. Questo è utilizzato per fornire energia a scopo riscaldamento. Esiste altro impianto di 3 kW utilizzato per fornire energia elettrica per varie esigenze. Il soffitto dell'abitazione è tutto controsoffittato con faretti disposti in maniera regolare all'altezza di circa 2,70 metri da terra. Gli infissi sono tutti quanti a taglio termico, alcuni scorrevoli altri ad ante e sono costituiti da vetro camera e profilati in PVC. La caldaia di 24.000 BTU è murata all'interno del vano tecnico e quindi non ispezionabile. Le serrande sono in PVC e tutte

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

azionate elettricamente. Esiste ampio terrazzo di pertinenza, sul lato Ovest, rivestito con mattonelle, attrezzato e arredato per la bisogna; il balcone sul lato est presenta dei pilastri sporgenti.

Il garage è ubicato al piano seminterrato, vi si accede dall'interno del palazzo tramite scale o ascensore, dall'esterno tramite l'accesso dedicato al piano seminterrato. Le rifiniture sono del tipo civile con intonaco liscio, tinteggiatura, impianto elettrico sottotraccia, pavimentazione in monocottura ed infisso a saracinesca in lamiera.

Il fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte è stato realizzato con concessione in variante del 2013, pertanto, la costruzione ha circa dieci anni di vita. La tipologia e le caratteristiche costruttive sono del tipo medio-alto: è un fabbricato a soli tre piani fuori terra, con buone rifiniture interne ed esterne, dotato di ascensore e di cappotto termico; è ubicato in prossimità del viale parco "Carolina e Francesco Principe", ha accesso da una strada interna, con porzione di corte a verde; l'ubicazione è in zona semicentrale, con buona esposizione e panoramicità.

Per quanto consta sembra che siano applicabili gli effetti giuridici della norma di cui all'art. 10 DPR 633 del 1972 e quindi in esenzione totale dall'imposta.

4.3

3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

L'abitazione fa parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1967, realizzato dalla società di Rende con regolare concessione edilizia.

4.4

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Agli atti del comune di Rende risulta che il fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte, è stato realizzato dalla società con sede in Rende, previo **permesso di costruire** rilasciato al sig., legale rappresentante della società

Successivamente, è stata rilasciata una seconda concessione con **permesso di costruire in variante, n°**

I suddetti permessi sono allegati in calce (allegati 4.4.1 e 4.4.2).

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de.franco@epap.conafpec.it

Il comune di Rende in data 7/09/2023 ha inviato al sottoscritto una comunicazione con la quale si attesta che per gli immobili pignorati non è presente agli atti né certificato di Abitabilità/Agibilità né Segnalazione Certificata di Agibilità (allegato 4.4.3).

Nell'atto di compravendita del, con il quale l'esecutato ha acquistato gli immobili pignorati dalla società costruttrice, è dichiarato che:

“Quanto al certificato di agibilità, la società costruttrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, di non averlo ancora ottenuto, ma di averlo richiesto al Comune di Rende con domanda, corredata della prescritta documentazione in data con prot. Gen. n.; garantisce altresì che sussistono tutte le condizioni per l'ottenimento; onde, la stessa, si impegna e si obbliga ad ottenerlo a sua completa cura e spese ed a consegnarlo alla parte acquirente nel più breve tempo possibile; dichiara e garantisce che sussistono tutte le condizioni per l'ottenimento.

E' stato chiesto via pec, il 14/09/2023, al Comune di Rende se sussistano motivi ostativi al fine del rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità, a tutt'oggi non si è avuta risposta.

4.5

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Gli immobili pignorati sono un appartamento al primo piano di un fabbricato, un box al piano interrato, un lastrico solare tutti in testa all'esecutato.

4.6

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

L'appartamento esecutato è censito al N.C.E.U. con denuncia prot., come risulta dalla planimetria in atti presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Cosenza, compilata dal geom.

Dalla visura catastale risulta:

✓ Catasto fabbricati di RENDE (CS) Foglio Particella
.....SubalternoNatura A2 Classe 2 Consistenza 7,5 vani -
Totale: 145 mq - Totale escluse aree scoperte 133 mq - Rendita catastale Euro
987,72 - Indirizzo VIA Piano in ditta a:**piena
proprietà 1/1**

Il box esecutato è censito al N.C.E.U. con denuncia prot., come risulta dalla planimetria in atti presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Cosenza, compilata dal geom.

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de.franco@epap.conafpec.it

Dalla visura catastale risulta:

- ✓ Catasto fabbricati di RENDE (CS) **Foglio** **Particella**
Subalterno **Natura C6 Classe 3** Consistenza 35 mq Totale: 38 mq -
Totale escluse CHIARA Piano in ditta a:
..... **piena proprietà 1/1**

Il lastrico solare esecutato risulta dalla visura catastale per soggetto censito come:

- ✓ Catasto fabbricati di RENDE (CS) **Foglio** **Particella**
Subalterno **Natura F5** Consistenza 167 mq Indirizzo VIA
Piano - **piena proprietà 1/1**

L'allegato 4.1.1 è la visura catastale storica per soggetto (esecutato), gli allegati 4.1.2 e 4.1.3 sono la visura catastale storica dei beni pignorati (appartamento e box), gli allegati 4.1.4 e 4.1.5 sono le planimetrie catastale dei beni pignorati (appartamento e box), estratti dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Per il lastrico solare non è riportata la planimetria catastale, la richiesta ha dato esito "planimetria non rilasciabile"; non esiste neanche la visura catastale storica, mentre l'immobile è riportato nella relazione notarile con i suddetti identificativi catastali, così come è riportato nella visura storica per soggetto (esecutato), estratta dalla banca dati dell'Agenzia del territorio di Cosenza dal sottoscritto.

Da ulteriori ricerche presso gli uffici dell'Agenzia del territorio di Cosenza è emerso che esiste un elenco dei subalterni assegnati alla Particella del Foglio del comune Rende, con approvazione del tipo mappale n°, in cui non compare il subalterno n° in testa all'esecutato (allegato 4.6.1) e relativa planimetria catastale dei piani (allegato 4.6.2).

Tuttavia, esiste anche un elenco dei subalterni assegnati alla Particella del Foglio del comune Rende, senza approvazione del tipo mappale, in cui compare il subalterno n° in testa all'esecutato (allegato 4.6.3) e relativa planimetria catastale dei piani con indicazione del subalterno n° in testa all'esecutato (allegato 4.6.4).

Ad ogni buon fine si riporta quanto dichiarato nell'atto di acquisto, con il quale l'esecutato è divenuto proprietario dei beni pignorati:

"Quanto invece al lastrico solare oggetto del presente atto, non si applica la disciplina di cui all'art. 29 comma 1 bis della legge n. 52/1985, giusta quanto chiarito anche dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9 luglio 2010 e della Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato in data 6 dicembre 2010; l'intestazione catastale della unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari."

Esiste, pertanto, rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

4.7

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto

regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

L'esecutato è unico proprietario dei beni pignorati in forza di atto di compravendita del -
Numero di repertorio(allegato 4.7.1).

I beni pignorati sono stati acquistati per un importo di € (.....e zero centesimi) oltre IVA.

4.8

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Per quanto riguarda l'esatta provenienza dei beni immobili e la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, si rimanda a quanto già evidenziato a pagina 10 a conclusione del controllo preliminare.

Non risultano, da quanto potuto sapere, esserci oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli e oneri.

Da informazioni assunte, potrebbero esistere oneri di natura condominiale (quote acqua, spese giudiziali per causa condominio e costruttore), che positivamente ammonterebbero a circa € 2.000,00 a carico dell'esecutato.

4.9

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, è un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza con più appartamenti, magazzini commerciali al piano terra e box al piano interrato. Fanno parte degli immobili pignorati un box sito al piano seminterrato ed un lastrico solare, sul quale è ubicato l'impianto fotovoltaico di pertinenza dell'appartamento pignorato.

VALUTAZIONI

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

L'immobile oggetto di stima si insedia in un contesto di tipo residenziale, facente parte di una zona di espansione edilizia, limitrofa al

La pianta dell'appartamento con le divisioni previste in progetto corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale. Durante il secondo sopralluogo sono state verificate le dimensioni dell'appartamento che corrispondono a quanto riportato nei suddetti elaborati grafici. Le dimensioni dell'appartamento riportate nella visura catastale sono " *Totale: 145 mq - Totale escluse aree scoperte 133 mq* ".

Le misurazioni eseguite durante il sopralluogo portano ad una superficie calpestabile di 116,401 mq, una superficie compreso muri esterni e tramezzature di 133,227 mq, una superficie esterna (terrazzi e balconi) di 65,2 mq.

L'identificazione dell'immobile attraverso i dati catastali e la descrizione puntuale dello stesso sono ampiamente trattati nei punti precedentemente argomentati.

Per quanto riguarda gli immobili di comparazione e per la ricerca del valore di mercato del bene in oggetto è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare locale negli ultimi dieci anni e sono state valutate le potenzialità economiche e commerciali del bene.

Dalle indagini condotte è emerso che il mercato locale, con riferimento a immobili ad uso residenziale identificabili come appartamenti non di modesta superficie, ubicati in zone centrali e semi-centrali dell'area urbana Cosenza-Rende, è stato influenzato dal trend economico precedentemente in calo, ma ora in fase di ripresa, oltre al fatto di risentire della situazione di crisi del settore.

L'andamento del mercato locale collima, pertanto, con quello medio regionale e nazionale (attualmente in ripresa).

Dal 2011 al 2021 circa, il mercato immobiliare ha subito un calo dei valori di compravendita nel comune di Rende, anche considerando solo gli ultimi cinque anni, per appartamenti simili a quello pignorato, vi è stata una diminuzione del prezzo richiesto in vendita.

Negli ultimi due anni, coerentemente con quanto si sta verificando su tutto il territorio nazionale, si registra per contro un certo incremento dei valori medi di mercato degli immobili adibiti a civile abitazione.

Atteso lo stato del mercato immobiliare è stata condotta l'analisi di stima considerando compravendite di immobili ubicati nelle vicinanze dell'appartamento in oggetto.

Si è quindi proceduto ad acquisire dati di compravendita sul territorio comunale di Rende, presso operatori del settore.

Sono state fatte delle ricerche presso studi notarili, individuando in particolare l'atto di compravendita del, trascritto a Cosenza il ai nn., rogato dal notaio: *appartamento posto al piano secondo, composto da quattro vani ed accessori (4,5 vani catastali), foglio 39 particella 962 sub. 32, categoria A/2, classe 1[^], superficie catastale 109 mq, garage posto al piano seminterrato foglio 39 particella 962 sub. 67, categoria C/6, classe 1[^], superficie catastale 27 mq. Il prezzo della compravendita è stato di*

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de.franco@epap.conafpec.it

complessivi € 180.000,00 oltre IVA come per legge di € 7.200,00, di cui € 15.000,00 compreso imposta IVA per il garage, € 172.700,00 compreso imposta IVA per l'appartamento.

Tale atto si riferisce alla compravendita di una abitazione posta nelle immediate vicinanze a quella oggetto di esecuzione ad allocato in un fabbricato simile, pertanto, significativo rispetto all'individuazione del valore medio di mercato necessario.

Dalla consultazione delle proposte di vendita fatte dalle agenzie immobiliari si è rilevato:

IMMOBILI IN VENDITA CON CARATTERISTICHE SIMILI AL BENE IN OGGETTO

IMMOBILE A

Trattasi di messa in vendita di un appartamento. L'immobile si trova nel quartiere di Commenda, tra i più tranquilli e meglio organizzati di Rende, quartiere che si caratterizza per i suoi ampi viali alberati, i bei palazzi con corte recintata, le numerose aree verdi attrezzate e ben curate che divengono luoghi di incontro e di condivisione.

Il quartiere è inoltre fornito di numerose attività commerciali che soddisfano pienamente ogni esigenza del cittadino che ha tutto a portata di mano e non necessita dunque di spostarsi in auto. In questo contesto si inserisce l'appartamento qui proposto: si tratta di un appartamento posto al secondo piano di un palazzo su via Bilotti. L'ingresso di casa si apre su un comodo ingresso che conduce al soggiorno spazioso e luminoso. La cucina è abitabile e fornita di uscita sul terrazzo esposto a sud. La zona notte è composta da due camere da letto una delle quali fornita anch'essa da terrazzo esposto a ovest. A completare l'immobile un bagno. L'immobile è parzialmente ristrutturato, rifatto impianto idrico e di riscaldamento.

IMMOBILE A	
Descriz. Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	Tecnocasa
Ubicazione	Via C. Bilotti 45, Commenda, Rende
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile
Prezzo di vendita	€ 169.000,00
Superf. Comm.	125 mq
Prezzo unitario/mq	€ 1350,00



IMMOBILE B

Trattasi di messa in vendita di un appartamento in zona residenziale, nel centro di Commenda, di mq 84 circa, posto al piano terra di uno stabile signorile di nuova costruzione recintato con

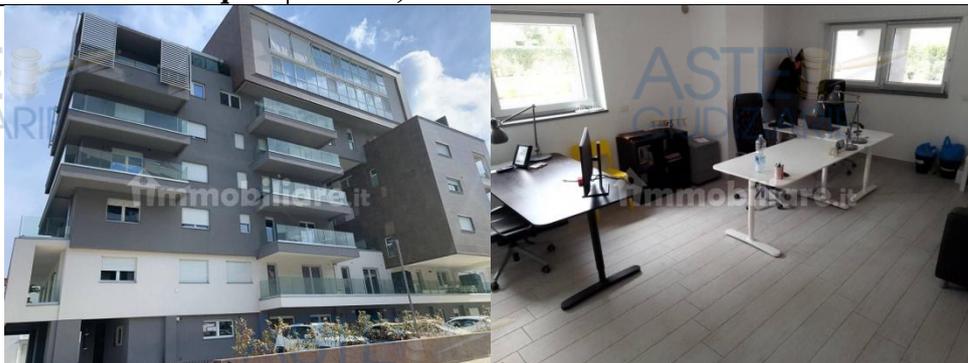
C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

posto auto nella corte privata e composto da: ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno. L'immobile non dispone di balconi, ideale quindi per investimento o uso ufficio. Possibilità di acquistare comodo box auto di mq 20 circa.

IMMOBILE B	
Descriz. Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	FRIMM
Ubicazione	Via Leonida Repaci, Commenda, Rende
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	84 m ² - locali 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura
Prezzo di vendita	€ 125.000
Superf. Comm.	84 mq
Prezzo unitario/mq	€ 1.490,00



IMMOBILE C

Trattasi di messa in vendita di un grazioso appartamento in un contesto signorile, in una zona di Rende molto ambita e con corte condominiale recintata, posto al piano rialzato.

Entrando nell'appartamento ci accoglie la cucina open space con uscita su balcone e soggiorno con uscita su terrazzo coperto; un piccolo disimpegno ci guida verso la zona notte, composta da due camere da letto matrimoniali e il bagno padronale finestrato.

Completa la soluzione un posto auto in corte condominiale.

IMMOBILE C	
Descriz. Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	Immobiliare.it
Ubicazione	Traversa I Salvatore Quasimodo 1, Commenda, Rende
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	105 m ² locali 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile piano rialzato, con ascensore, con accesso disabili totale piani edificio 7 piani posti auto 1 in parcheggio/garage comune
Prezzo di vendita	€ 135.000,00
Superf. Comm.	105 mq
Prezzo unitario/mq	€ 1.290,00



IMMOBILE D

Trattasi di messa in vendita di un appartamento in contesto signorile, a due passi dai principali servizi e dalla strada principale che ci porta al centro commerciale Metropolis, posto al primo piano, di ampia metratura, in palazzo senza barriere architettoniche.

L'appartamento è dotato di doppio ingresso con ingresso, da entrambe le parti, nella zona giorno; un ampio disimpegno ci guida verso la zona giorno dove troviamo il salone con uscita sul balcone, e un comodo ripostiglio; il corridoio ci guida verso la cucina, abitabile, con uscita sul balcone, e il primo bagno di servizio finestrato; completano l'appartamento tre camere da letto e un altro bagno, anch'esso finestrato. **Da ristrutturare.**

L'ampia metratura della casa ci permette di immaginarla in diverso modo e disposizione delle stanze.

IMMOBILE D	
Descriz. Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	Tecnocasa
Ubicazione	Quadrilocale via Molinella 44, Roges, Rende
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	160 m ² Locali 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile - balcone 1° piano, con ascensore, con accesso disabili totale piani edificio 6 piani posti auto 1 in parcheggio/garage comune
Prezzo di vendita	€ 170.000,00
Superf. Comm.	160 mq
Prezzo unitario/mq	€ 1.060,00

18



IMMOBILE E

Trattasi di messa in vendita di **APPARTAMENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Commenda di Rende, Via F.lli Bandiera, proponiamo in vendita appartamenti residenziali in corso di costruzione. Si tratta di un intervento di demolizione di un vecchio fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo fabbricato con caratteristiche antisismiche, infatti la struttura in cemento armato sarà collegata alla fondazione con gli isolatori sismici in ragione di uno per ogni pilastro collocati in un piano tecnico al di sotto del piano interrato. Gli isolatori sismici assorbiranno le eventuali scosse senza trasmetterle alla struttura sovrastante in modo che gli appartamenti non subiscano alcun danno in caso di terremoto.

Di conseguenza per come previsto dalla legislazione vigente agli acquirenti di case antisismiche spetta un credito d'imposta pari all'85% del prezzo della singola unità immobiliare da scontare in 5 anni fino ad un valore di 96.000 Euro, pertanto su ogni unità immobiliare ci sarà un credito d'imposta pari ad Euro 81.600.

Anche a livello impiantistico si tratterà di un fabbricato all'avanguardia con; impianto di climatizzazione centralizzato con pompe di calore geotermiche alimentate con impianto fotovoltaico 40 KW e accumulo; impianto acqua calda sanitaria centralizzato con bollitore collegato al solare termico ed alle pompe di calore.

Sono disponibili diverse soluzioni di appartamenti, sia con 2 che con 3 camere da letto, da 98 a 200 mq di superficie.

IMMOBILE E	
Descriz. Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	REMINVEST
Ubicazione	Via F.lli Bandiera, Commenda, Rende
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	classe immobile signorile 99 m ² 3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina angolo cottura Piano 3°, con ascensore, con accesso disabili totale piani edificio 7 piani 1 in box privato/box in garage, 1 in parcheggio/garage comune
Prezzo di vendita	€ 197.600,00
Superf. Comm.	99 mq
Prezzo unitario/mq	€ 1.995,00

19

Secondo le analisi riportate sul sito di Immobiliare.it.:

“A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.213 al metro quadro, con un aumento del 1,34% rispetto a Agosto 2022 (1.197 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rende ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di € 1.215 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.175 al metro quadro.”

“A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 5,98 al mese per metro quadro, con un aumento del 4,55% rispetto a Agosto 2022 (€ 5,72 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rende ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di € 5,98 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 4,91 al mese per metro quadro.”

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andamento dei prezzi degli immobili a Rende

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Rende, sia in vendita sia in affitto.



La Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI riporta la seguente valutazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Semicentrale/SANTA CHIARA/SANTA ROSA (A MONTE RILEVATO FERROVIARIO)

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1700	L	4,6	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1200	L	3,2	4,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Dalle consultazioni delle banche dati di diversi operatori del settore si rilevano dati coerenti con quanto sopra riportato.

Il range di valori riportato nella banca dati OMI tiene in conto che ogni immobile ha la sua specificità, dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed intrinseche come le rifiniture, lo stato di manutenzione, l'esposizione, i servizi presenti in zona, gli accessori eccetera.

Bisogna considerare, inoltre, che la banca dati OMI è aggiornata fino al secondo semestre 2022 e dopo un anno si registra una seppur lieve crescita del valore di mercato degli immobili.

L'appartamento pignorato possiede buone caratteristiche di rifinitura, manutenzione, esposizione, inoltre, è dotato di un ampio terrazzo ed un balcone, che migliorano la vivibilità degli ambienti interni, inclusa nella proprietà c'è il box ed il lastrico solare a servizio esclusivo dell'appartamento.

Tanto premesso si può assegnare un valore all'appartamento più vicino all'estremo superiore del suo esposto range della banca dati OMI, vale a dire intorno ad un valore di € 1.500,00 al mq.

Per rispondere al presente quesito, si determina il valore di mercato del bene in esame con valutazioni rappresentative della situazione esistente alla data odierna.

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dai dati rilevati con la ricerca di compravendite e proposte di compravendite di unità abitative con caratteristiche simili a quelle del bene in esame, si evincono valori medi di mercato compresi fra € 1.500,00 e € 1.750,00 per metro quadro per l'usato e intorno ai € 1.800,00 – € 1.950,00 a metro quadro per il nuovo.

Dopo aver approntato una scala di valori medi di mercato e aver individuato il parametro più opportuno di confronto, la superficie unitaria, in relazione ad abitazioni simili presenti nello stessa zona, si è inserito in tale scala l'abitazione in argomento, individuando il suo valore medio, ovvero il prezzo medio di mercato pari a € 1.500,00 per metro quadro.

Le superfici commerciali e utili dell' immobile sono state computate con i seguenti coefficienti correttivi.

Ambiente	Superficie Commerciale (vuoto per pieno)		Superficie Utile (calpestabile)	
	Coeff. Corr.	Superf. [mq]	Coeff. Corr.	Superf. [mq]
Ingresso	1,00	3,22	1,00	2,62
Cucina	1,00	17,6	1,00	14,6
Salone	1,00	49,032	1,00	44,097
Studio	1,00	12,74	1,00	11,39
Letto 1	1,00	11,31	1,00	10,044
Letto 2	1,00	18,705	1,00	17,01
Wc/lavanderia	1,00	5,74	1,00	4,81
Bagno 1	1,00	8,4	1,00	7,072
Bagno 2	1,00	6,48	1,00	4,758
Balcone/terrazzo	0,25	16,30	1,00	65,20
TOTALE		149,527		181,601

21

I prezzi desunti dalla banca dati dell'OMI e da indagini di mercato presso agenzie e notai, sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, che hanno consentito, successivamente, di stabilire il coefficiente di ragguglio complessivo utile per determinare il prezzo unitario corretto:

CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
----------------	--------------

SUPERFICIE	1,00
VETUSTA?	0,90
SERVIZI E INFRASTRUTTURE	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	
PAVIMENTI	0,90
PARETI E SOFFITTI	0,87
INFISSI	0,89
IMPIANTO ELETTRICO	0,92
IMPIANTO IDRICO	0,92
SERVIZI IGIENICO-SANITARI	0,95
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0,92
FACCIATE	0,87
COPERTURE	0,87
COEFF. DI RAGGUAGLIO TOTALE	0,9091

22

I coefficienti correttivi hanno, pertanto, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, compreso lo stato di manutenzione, la panoramicità, le rifiniture e quant'altro.

Il calcolo del valore medio di mercato risulta essere:

$$\text{Valore medio di mercato: } V_m = 1.500,00 \times 0.9091 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 149,527 \text{ mq} = \text{€ } 203.902,49$$

Successivamente, è stata effettuata la stima attraverso il metodo analitico della capitalizzazione del reddito che ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n$$

per $n \rightarrow \infty$ (caso rendita illimitata)

$$\lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$$

dove:

a = annualità costante posticipata

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n = numero delle annualità

$$q = (1+r)$$

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_l/r \text{ oppure: } V_m = R_n / r' = (R_l - S) / r'$$

con:

V_m = valore dell'immobile

R_l = reddito lordo

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo R_l

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto R_n

Il calcolo del valore commerciale è stato eseguito partendo da un'indagine relativa agli affitti di immobili simili, visitando anche i dati presenti nella banca dati dell'OMI (pur tenendo presente che i dati OMI non risultano probatori), in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia, nonché i dati di Immobiliare.it ed altre agenzie immobiliari.

Calcolo del valore commerciale con metodo analitico.

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito

$$\text{Valore di locazione: } 4,2 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 149,527 \text{ mq} \cong 628,01 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato a partire dalla determinazione del

$$\text{Reddito Lordo Annuale: } R_l = 4,2 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 149,527 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 7.538,33 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza delle spese sul reddito del 55%, si ottiene un canone annuo netto (R_n):

$$\text{Canone Annuo Netto: } R_n = 7.538,33 \text{ €} - (7.538,33 \text{ €} \times 55\%) = 3.392,25 \text{ €}$$

Atteso che il tasso di interesse legale nazionale è del 5 %, atteso che non si rilevano rischi in merito all'immobile, dalle indagini eseguite, si può assumere un saggio di capitalizzazione pari allo 1,65 % ottenendo:

$$\text{Valore del bene pignorato: } V_m = \frac{3.392,25}{0,0165} = 205.590,91 \text{ €}$$

Calcolando la media fra il valore medio di mercato ed il valore trovato con metodo analitico, si ottiene:

Valore del bene pignorato : $V_{m1} = (\text{€ } 203.902,49 + \text{€ } 205.590,91)/2 = \text{€ } 204.746,70$

Nella suddetta valutazione è incluso il valore del lastrico solare.

Il valore del box è stato stimato considerando le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune indagini di mercato, tra cui l'atto di acquisto riportato a pagina 18 della presente relazione.

Il prezzo medio di mercato per un box con caratteristiche simili si aggira intorno a € 500,00 al metro quadro. La superficie commerciale del box è di 35 mq, pertanto, il suo valore di mercato è:

Valore del box: $35 \text{ mq} \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \text{€ } 17.500,00$

VALORE TOTALE BENI PIGNORATI = € 204.746,70 + 17.500,00 = € 222.246,70

DETRAZIONI

Il valore di mercato dei beni pignorati deve essere ridotto per mancanza del certificato di Abitabilità/Agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità, per come esposto a **pagina 14** della presente relazione. Il rilascio della suddetta certificazione comporta una spesa fissa di € 100,00 per diritti di segreteria, ai sensi della delibera comunale n° 45 del 16/03/2021, più circa € 900,00 per oneri e competenze tecniche.

Si ribadisce che è stato chiesto via pec, in data 14/09/2023, al Comune di Rende se sussistano motivi ostativi al fine del rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità, a tutt'oggi non si è avuta risposta.

Da informazioni assunte, inoltre, potrebbero esistere oneri di natura condominiale (quote acqua, spese giudiziali per causa condominio e costruttore) che presuntivamente ammonterebbero a circa € 2.000,00 a carico dell'esecutato.

In totale il valore dei beni pignorati deve essere, pertanto, ridotto di € 3.000,00

Tanto premesso, il valore a base d'asta degli immobili pignorati risulta essere:

€ 222.246,70 - € 3.000,00 = € 219.246,70

In c.t. VALORE A BASE D'ASTA € 219.000,00

4.10

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Il bene pignorato non è divisibile per lotti, giacché è un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di complessivi 3 piani fuori terra, più un box posto al piano seminterrato adibito a box.

In testa all'esecutato è riportato anche una porzione di lastrico solare al quarto piano, non accessibile, su cui è posto un impianto fotovoltaico.

4.11

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I beni eseguiti consistono in un appartamento al primo piano, un box al piano seminterrato, una porzione di lastrico solare al piano quarto, sul quale esiste impianto fotovoltaico.

In merito all'eventuale esistenza di contratti di fitto, il sottoscritto ctu ha inoltrato istanza all'agenzia delle entrate, ottenendo risposta, in data 9/10/2023, che riguardo all'abitazione di, non risultano in essere contratti di locazione (Allegato 4.11.1).

I beni eseguiti, da quanto potuto esperire, non evidenziano particolari spese fisse di gestione o di manutenzione, non fanno parte di beni storico/artistici.

L'esecutato ha inviato al sottoscritto ricevuta di pagamento con bonifico delle ultime rate bimestrali (mesi di giugno e luglio 2023), allegata alla presente (4.11.2).

Da informazioni assunte, potrebbero esistere oneri di natura condominiale (quote acqua, spese giudiziali per causa condominio e costruttore), che presuntivamente ammonterebbero a circa € 2.000,00 a carico dell'esecutato, come specificato in risposta al quesito 4.8 – pagina 16 della presente relazione.

Come specificato nella valutazione dei beni in oggetto, il valore di mercato dei beni pignorati deve essere ridotto per mancanza del certificato di Abitabilità/Agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità, per come esposto a pagina 14 della presente relazione. Il rilascio della suddetta certificazione comporta una spesa fissa di € 100,00 per diritti di segreteria, ai sensi della delibera comunale n° 45 del 16/03/2021, più circa € 900,00 per oneri e competenze tecniche.

Il Comune di Rende non ha rilasciato l'attestazione richiesta con pec del 12/06/2023, relativamente alla presenza di eventuali canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, ma appare probabile che non siano presenti tali gravami.

4.12

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Non ci sono in corso procedure espropriative per pubblica utilità.

4.13

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Per quanto riguarda le planimetrie dell'immobile si rimanda agli allegati 4.1.4 e 4.1.5 che sono le planimetrie catastali dei beni pignorati (appartamento e box), mentre l'allegato 4.13.1 è la pianta del primo piano del fabbricato, estratta dal progetto in atti presso il Comune di Rende, in cui è stato evidenziato l'appartamento in testa all'esecutato.

La documentazione fotografica è allegata in calce.

4.14

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

L'immobile pignorato non è divisibile per lotti.

4.15

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

Rende, lì 13/10/2023

Il C.T.U.

Dott. Salvatore De Franco

26